

Ghid de informatii generale despre creditele garantate cu ipoteca

01.08.2025

GARANTI BANK SA, cu sediul în București, Sos. Fabrica de Glucoza nr. 5, Novo Park 3, Business Center, Clădirea F, et.5 si 6, sector 2, cu numar de ordine in Registrul Comertului J40/4429/2009, cod unic de inregistrare RO 25394008, inregistrata in registrul institutiilor de credit cu nr. RB-PJR-40-066/2009, inscrisă în Registrul A.S.F. sub nr. PJR01INCR/400019/28.03.2019 pune la dispozitia clientilor persoanelor fizice, doua tipuri de credite garantate cu ipoteca : **Creditul de achizitie imobil (Credit imobiliar)** si **Creditul de nevoi personale cu garantii**.

	Credit de nevoi personale cu garantii	Creditul de achizitie imobil (imobiliar)
Scopul / Destinatia creditului	➤ Satisfacerea nevoilor personale ale solicitantului si/sau ale familiei acestuia; ➤ Refinantarea oricarui tip de credit, inclusiv a creditelor ipotecare/ imobiliar.	➤ achizitionarii unui imobil de natura rezidentiala (apartament, casa + teren aferent) sau a unui teren ➤ achizitionarii unui spatiu comercial ➤ refinantarii altui credit imobiliar ➤ întregirii dreptului de proprietate
Garantarea creditului	✓ <u>Ipoteca imobiliara:</u> • Rang I asupra unuia sau mai multor imobile/terenuri aflate in proprietatea aplicantului sau a unei terte parti (garant ipotecar); • Rang II in cazul imobilelor deja ipotecate in favoarea Bancii (garantii la creditele existente in portofoliu); • In cazul creditelor de refinantare se accepta ipoteca de rang II pana la rambursarea creditului refinantat si radierea ipotecii de rang I in favoarea Bancii refinantate. Nota! Ca si garantie imobiliara se accepta si spatiile comerciale situate in apartamente sau case/vile. Nu se accepta ca si garantie imobiliara spatiile comerciale cu destinatie industriala de tip hala, depozite, cladiri de productie etc. ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra conturilor curente ale solicitantului de credit deschise la Banca, ce se va inregistra in RNPM, pe cheltuiala Solicitantului;</u> ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra conturilor curente ale depozitarului cash-ului colateral, daca acesta este diferit de Imprumutat;</u> ✓ <u>Cesiunea drepturilor rezultate din polita de asigurare imobil/de viata, in cazul in care drepturile de despagubire sunt cesionate in favoarea Bancii, se va inscrie in RNPM pe cheltuiala Solicitantului;</u> ✓ <u>Fideiusiunea - Garantia personala a soltului/sotiei Imprumutatului, si /sau Codebitorilor solidari care vor garanta creditul cu Intregul patrimoniu, mobil si imobil, prezent si/sau viitor;</u> ✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra unui depozit colateral (Cash colateral); Ipoteca mobiliara asupra tuturor conturilor curente de depozit colateral, se vor inscrie la RNPM pe cheltuiala Solicitantului;</u>	

	✓ <u>Ipoteca mobiliara asupra creantelor (ex: venituri din chirii) care se va inscrie la RNPM si Cartea Funciara pe cheltuiala solicitantului:</u> ✓ <u>Garantii acordate de stat (doar in cazul creditului imobiliar / achizitie imobil)</u>	
Perioada de creditare	GPL+ “standard” → maxim 5 ani GPL+ “refinantare”: Credite de consum → maxim 30 de ani pentru refinantarea creditelor contractate anterior datei de 08.07.2020, dar nu mai mult decat perioada de rambursare ramasa; In cazul in care se refinanteaza mai multe credite cu scadente diferite se va avea in vedere cea mai scurta maturitate; → maxim 10 ani pentru refinatarea creditelor contractate anterior datei de 08.07.2020, pentru care perioada de rambursare ramasa este mai mica de 10 ani; → maxim 5 ani pentru refinatarea creditelor contractate dupa data de 08.07.2020 Credite imobiliare/ipotecare → maxim 10 ani pentru refinatarea creditelor imobiliare contractate anterior datei de 08.07.2020; → maxim 5 ani pentru refinatarea creditelor imobiliare/ipotecare contractate dupa data de 08.07.2020. In cazul creditelor GPL + Refinantare credite contractate anterior datei de 08.07.2020, refinantarea creditelor se va face sold/sold, fara acordarea niciunei sume suplimentare.	3 ani - 30 ani pentru achizitia de imobile de natura rezidentiala; 3 ani - 20 ani pentru achizitia de terenuri; 3 ani - 10 ani pentru achizitia de spatii comerciale;
	Nota! Durata creditului nu va depasi maturitatea contractului individual de munca in cazul angajatilor pe perioada determinata	
Rata dobanzii	<u>Variabila</u>	

	De la data acordarii creditului, pe toata durata creditului, Rata Dobanzii este variabila. Rata dobanzii se revizuieste periodic, in functie de evolutia indicelui de referinta, la fiecare 1 Ianuarie, 1 Aprilie, 1 Iulie si 1 Octombrie, pe toata durata creditului. Dobânda se calculează asupra soldului tras al creditului începând cu data primei trageri și se plătește până la rambursarea integrală a creditului. Dobanda se calculeaza la soldul creditului luandu-se in considerare un an de 360 de zile si o luna de 30 de zile dupa urmatoarea formula: $\text{Dobanda lunara} = \frac{\text{rata dobanzii anuale}(\%) \times 30 \text{ zile}}{360 \text{ zile}} \times \text{soldul creditului}$ Dobânda se plătește lunar, odată cu principalul, prin rata de credit calculată. Plățile se efectuează din contul de disponibilități al Împrumutatului deschis la Bancă.
Metoda de rambursare	✓ Rate lunare egale (anuitati constante) ✓ Rate lunare descrescatoare (principal egal).
Rambursarea anticipata	Consumatorul are dreptul, în orice moment, să își îndeplinească integral sau parțial obligațiile care îi revin în temeiul unui contract de credit înainte de încetarea acestuia. În acest caz, consumatorul are dreptul la o reducere a costului total al creditului, această reducere constând în dobânda și costurile aferente sumei rambursate anticipat pentru perioada dintre data rambursării anticipate și data prevăzută pentru încetarea contractului de credit. În cazul rambursării anticipate parțiale, consumatorul are dreptul să aleagă între: a) menținerea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale; b) diminuarea valorii ratei lunare și menținerea perioadei de creditare inițiale; c) diminuarea valorii ratei lunare și diminuarea perioadei de creditare inițiale.
Conditii pentru obtinerea creditului	Pentru a beneficia de condițiile de împrumut descrise în prezentul document, pana la momentul utilizarii creditului, trebuie să îndepliniti următoarele obligații: Incheierea si mentinerea pana la sfarsitul contractului de credit a unei polite de asigurare obligatorie PAD, cesionarea/ipotecarea creanțelor aferente contractelor de asigurare in favoarea bancii și notificarea cesiunii societăților de asigurare sau prezentarea acceptării de către acestea a cesiunii. Costul acestei polite de asigurare obligatorie PAD este 20 EUR pe an si a fost inclusa in calculul DAE; Incheierea si mentinerea pana la sfarsitul contractului de credit a unei polite de asigurare facultativa, cesionarea/ipotecarea creanțelor aferente contractelor de asigurare in favoarea bancii și notificarea cesiunii societăților de asigurare sau prezentarea acceptării de către acestea a cesiunii; Polita de asigurare facultativa se va incheia in valuta creditului pentru o valoare egala cu valoarea evaluata a imobilului adus in garantie, si va acoperi cel putin urmatoarele riscuri: incendiu, trasnet, explozie, caderea aparatelor de zbor si a vehiculelor spatiale, lovirea de catre vehiculele rutiere, fenomene atmosferice (furtuna, uragan, vijelie, tornada, inclusiv grindina), greutatea stratului de zapada, unda sonica, emanatii de fum, gaz

vapori, cutremur, inundatii si aluviuni, ploaie torentiala, prabusirea, alunecarea sau surparea terenului, cheltuieli cu interventia pompierilor, cheltuieli pentru demolare, evacuare si transport, cheltuieli de reproiectare;

In cazul in care polita de asigurare facultativa este incheiata cu asiguratorul Alliantz, costul cu prima de asigurare anuala este de 0.079% aplicat la valoarea evaluata a imobilului si a fost inclus in calculul DAE;

In cazul in care polita de asigurare facultativa este incheiata la alt asigurator, costul cu prima de asigurare nu este cunoscut de banca si nu a fost inclus in calculul DAE;

Includerea în **asigurarea de viață de grup** a băncii, sau in cazul in care nu sunteti eligibil, incheierea si mentinerea pana la sfarsitul contractului de credit a unui **contract de asigurare** de viața cu o societate de asigurare care functioneaza conform normelor legale in materie si cesionarea/ipotecarea în favoarea băncii a creanțelor aferente politei de asigurare și notificarea cesiunii societăților de asigurări;

Polita de asigurare de viata se va incheia in valuta creditului si trebuie sa acopere: riscul de deces din orice cauza si invaliditate permanenta totala si partiala din orice cauza. In cazul in care sunteti inclus in polita de viata de grup a Bancii, nu exista niciun cost pe care trebuie sa-l achitati. In cazul in care nu sunteti inclus in polita de grup a Bancii, costul de asigurare nu este cunoscut de Banca si nu a fost inclus in calculul DAE;

Politele de asigurare mentionate mai sus vor fi incredintate Bancii in original, prin intermediul oricarei agentii teritoriale, impreuna cu dovada achitarii primei/primelor de asigurare aferente respectivelor polite cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora.

Vă atragem atenția asupra eventualelor consecințe ale anulării într-un stadiu ulterior a oricăruia dintre serviciile accesorii aferente împrumutului: In cazul in care, pe parcursul derularii relatiei de creditare, nu va respectati obligatia de prelungire/reinnoire a politelor de asigurare imobil si nu prezentati Bancii dovada achitarii primei/primelor de asigurare aferente respectivelor polite cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora, Banca are dreptul sa aleaga asiguratorul si sa încheie în numele și pe seama dumneavoastra polite de asigurare a imobilului cu care se garantează creditul pe o perioada de cel mult un an, costurile fiind suportate de dumneavoastra. Banca va incheia polita/politele de asigurare numai dupa notificarea prealabila cu privire la: obligatia de prelungire/reinnoire a politei/politelor de asigurare, dreptul Bancii de a incheia polita/politele de asigurare in numele si pe costul dumneavoastra, conditiile politei de asigurare ce urmeaza a fi incheiate.

In cazul in care, pe parcursul derularii relatiei de creditare, nu va respectati obligatia de prelungire/reinnoire a politelor de asigurare de viata (in cazul in care nu ati fost inclus in polita de grup a Bancii) si nu prezentati Bancii dovada achitarii primelor de asigurare aferente cu cel putin 3 zile inainte de expirarea acestora, Banca are dreptul sa declare creditul scadent anicipat.

Evaluarea bunului adus in garantie de catre un evaluator autorizat, conform reglementarilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 52/2016 privind creditele oferite consumatorilor pentru bunuri imobile precum si modificarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori.

	La evaluarea unui bun imobil sunt utilizate standardele de evaluare obligatorii adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România. 1) Consumatorul are dreptul să aleagă dacă evaluarea este realizată de un evaluator angajat/ remunerat de creditor sau este realizată de un alt evaluator. 2) În cazul în care consumatorul decide ca evaluarea să fie realizată de un evaluator ce nu este angajat/remunerat de creditor, consumatorul are dreptul să aleagă între un evaluator dintr-o listă propusă de creditor de cel puțin 15 evaluatori și orice alt evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România. 3) În situația menționată la alin. (2), evaluarea se realizează în baza unui contract de prestare servicii de evaluare încheiat cu consumatorul. 4) În cazul în care creditorii solicită un raport standard de evaluare, aceștia comunică evaluatorului ales de consumator formatul standard, fără întârziere nejustificată. Ca urmare a verificării garanției și a informațiilor din raportul de evaluare Banca poate solicita consumatorului prezentarea unei expertize MLPAT, care să conțină clarificări despre situația structurii de rezistență. Este obligatorie prezentarea unei astfel de expertize, în cazul imobilelor cu anul construcției mai vechi de 1960. Costul unei astfel de expertize este suportat integral de către consumator. Deschiderea unui cont curent în moneda creditului și menținerea acestuia pe toată durata creditului. În acest cont se pune la dispoziție suma creditului și se fac rambursările ratelor lunare aferente creditului. Nu se percepe niciun cost pentru deschiderea și administrarea acestui cont. Constituirea și menținerea garanțiilor în favoarea creditorului pe toată durata creditului Vă atragem atenția că, dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite, condițiile de împrumut descrise în prezentul document (inclusiv rata dobânzii) pot fi modificate.
Consecințe în caz de neplata	Neplata ratei de credit, a dobânzii lunare scadente, a oricărui cost, precum și întârzierea la plată conduc la: ➤ Majorarea sumelor datorate creditorului prin acumularea de dobânzi penalizatoare. Dobânda penalizatoare se calculează pe baza de procent fix în valoare de 3 puncte procentuale care se adaugă la rata dobânzii curente și se aplică la principalul restant. În toate cazurile, cuantumul dobânzilor penalizatoare nu va depăși principalul restant. În cazul în care dumneavoastră sau soțul/sotia va aflați în una din următoarele situații: somaj, reducere drastică a salariului (o reducere de cel puțin 15% din valoarea acestuia) sau deces, dobânda penalizatoare nu va depăși cu mai mult de două puncte procentuale rata dobânzii curente. În acest caz, veți depune la creditor o cerere scrisă însoțită de documente care să ateste situația în care vă aflați. Această dobândă va fi percepută până la încetarea evenimentului care a generat reducerea veniturilor, dar nu mai mult de 12 luni. În caz de deces, perioada nu poate fi mai mică de 6 luni. Aveți obligația de a notifica creditorul de îndată, dar nu mai târziu de 15 zile calendaristice, cu privire la încetarea evenimentului care a generat reducerea veniturilor. ➤ Declarația scadentei anticipate și începerea procedurii de executare silită.

	Banca poate declara creditul scadent anticipat dupa inregistrarea unui numar de 90 de zile consecutive de restanta la plata ratelor. Dupa o perioada de 3 luni de la declararea scadentei anticipate, Banca poate declansa procedura de executare silita. La solicitarea expresa a dumneavoastra, Banca poate reduce aceasta perioada. Inainte de declararea scadentei anticipate sau inainte de inceperea procedurii de executare silita, puteti solicita Bancii vanzarea bunului imobil ipotecat direct de catre dumneavoastra. Banca acorda acest drept pe o perioada de cel putin 6 luni, putand declansa executarea silita la expirarea acestui termen. ➤ Raportarea debitelor restante la Biroul de Credite S.A. - incepand cu a 31-a zi de intarziere la plata. ➤ Raportarea debitelor restante la Centralei Riscurilor de Credit si alte structuri asemanatoare - Banca va raporta lunar existenta debitelor restante inregistrate la sfarsitul lunii calendaristice, in luna imediat urmatoare. Aceste raportari se vor efectua prin respectarea reglementarilor legale in vigoare.		
Avertizare privind riscurile contractarii creditului	Prin contractarea unui credit cu dobanda variabila va expuneti riscului de rata a dobanzii, ce va poate afecta posibilitatea de plata. Acest risc este generat de cresterea indicelui de referinta mentionat in componenta ratei dobanzii, ce poate determina cresterea ratei dobanzii si majorarea sumei lunare de rambursat. Veniturile dumneavoastra pot varia. Vă rugăm să vă asigurați că veți putea achita ratele lunare, în cazul în care veniturile dumneavoastra vor scădea. De asemenea, costul total al creditului, aratat de DAE, se poate schimba pe parcursul derularii contractului de credit.		
Exemple de calcul	Credit nevoi personale cu garantii		Credit de achizitie imobil (imobiliar) cu asigurare de viata inclusa
	• Valoare imprumutata: 370.500,00 Lei • Perioada credit: 57 luni • Valoarea estimata a garantiei: 435.882,00 Lei • Dobanda creditului: variabila 8.25% pe an formata din IRCC 3M + marja bancii 3.15% pe an • Comision lunar de administrare: 0% aplicat la soldul creditului • Curs de schimb (RON/EUR): 4.95		• Valoare imprumutata: 364.000,00 Lei • Perioada credit: 262 luni / Avans minim 15% • Valoarea estimata a garantiei: 428,235.00 Lei • Dobanda creditului: variabila 7.95% pe an formata din IRCC 3M + marja bancii 2.40% • Comision lunar de administrare: 75 ron • Curs de schimb (RON/EUR): 4.95
	Rate lunare egale (anuitati constante)	• DAE 9.56% pe an • Valoarea lunara de plata: 7,953.60 Lei • Cost total al creditului este 87,384.54 Lei • Lei, format din: - comision analiza dosar credit 1.000 Lei	• DAE 8.86%/an • Valoarea lunara de plata: 3,006.13 Lei • Cost total al creditului este 436,844.57 Lei, format din: - comision analiza dosar credit 750 Lei - total dobanda 403,956.17 Lei

		- total dobanda 78,580.14 Lei - total comision administrare credit 4,275 Lei - costul raportului de evaluare 726 Lei - total prime asigurare imobil 2.601.30 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar– 7,5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Registrul National de Publicitate Mobiliara 132.60 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 69,50 Lei • Valoarea total platibila este: 457,884.54 Lei	- total comision administrare credit 19.650 Lei - costul raportului de evaluare 726 Lei - total prime asigurare imobil 11,295.09 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar -7.5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Registrul National de Publicitate Mobiliara 397.80 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 69,50 Lei • Valoarea total platibila este: 800,844.57 Lei
	Rate lunare descrescatoare (Principal egal)	• DAE 9.61 % pe an • Valoarea lunara de plata: 9,122.19 Lei • Cost total al creditului este: 82,672.84 Lei, format din: - comision analiza dosar credit 1,000 Lei - total dobanda 73,868.44 Lei - comision administrare credit 4,275 Lei - costul raportului de evaluare 726 Lei - total prime asigurare imobil 2,601.30 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar – 7.5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Registrul National de Publicitate Mobiliara 132.60 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 69,50 Lei - Valoarea total platibila este: 453,172.84 Lei	• DAE 8.98% pe an • Valoarea lunara de plata: 3,875.81 Lei • Cost total al creditului este 350,000.64 Lei, format din: - comision analiza dosar credit 750 Lei - total dobanda 317,112.25 Lei - total comision administrare credit 19.650 Lei - costul raportului de evaluare 726 Lei - total prime asigurare imobil 11,295.09 Lei - comision de administrare cont curent suplimentar – 7.5 Lei (equivalent EUR, daca e cazul) - taxe inregistrare, reinnoire, radiere inscrieri in Registrul National de Publicitate Mobiliara 397,80 Lei - comisioane pentru procesare ordine de plata 69,50 Lei - Valoarea total platibila este: 714,000.64 Lei
Ipoteze considerate in calcul DAE	Aceasta DAE este calculata utilizand urmatoarele ipoteze: a) contractul de credit ramane valabil pe perioada convenita, iar creditorul si consumatorul isi vor indeplini obligatiile in conditiile si termenele convenite in contractul de credit; b) rata dobanzii si celelalte costuri raman fixe in raport cu nivelul stabilit in momentul incheierii contractului.		

Costuri care nu sunt incluse in DAE	• Comision unic: 100 Lei. Acesta se percepe pentru prestarea unor servicii la cererea clientului, cum ar fi, dar fara a se limita la: emitere adresa de inchiriere/ sediu social imobl adus in garantie, emitere acord de construire/ demolare/ dezmembrare/ alipire/ instrainare cu privire la imobilul ipotecat in favoarea bancii. Următoarele costuri nu sunt cunoscute de creditor și, în consecință, nu sunt incluse în DAE: • prima de asigurare de viata, in cazul in care consumatorul nu este eligibil pentru includerea in polita de viata de grup a creditotului; • prima de asigurare de imobil, in cazul in care consumatorul alege sa contracteze polita de asigurare facultativa pentru imobil de la alt asigurator decat Allianz; • costurile cu inregistrarea, radierea, modificarea garantiilor imobiliare in Cartea Funciara. Aceste costuri sunt datorate Agentiei Nationale/ Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara la momentul efectuarii operatiunilor; • taxe notariale datorate notarului care autentifica contractele de ipoteca imobiliara si de vanzare-cumparare. Aceste costuri sunt datorate la momentul semnarii contractelor aferente fiecarei operatiuni
Costuri suplimentare	Consumatorul va suporta pe cheltuiala sa proprie, atunci când nu s-a convenit altfel, costul contractelor de asigurare aferente bunurilor aduse in garantie, costurile legate de autentificarea /inscrierea in Cartea Funciara a contractului de ipoteca, respectiv onorariu notar, inclusiv taxele si impozitele aferente, precum și costul formalităților de radiere a garanțiilor constituite în baza prezentului Contract, stabilite de autoritățile si entitatile competente, inclusiv onorariul notarului public pentru autentificarea acordului Bancii de eliberare a garantiilor.

LTV si Avans
minim
acceptat –
credite in
RON

Achizitie imobile cu destinatie rezidentiala:

Moneda credit	Avans minim	LTV maxim	Conditii
RON	15%	85%	nu detin si nu au detinut niciodata SAU au detinut, dar nu mai detin un imobil in proprietate
RON	25%	75%	detin in proprietate imobil
EUR	25%	75%	nu detin si nu au detinut niciodata SAU au detinut, dar nu mai detin un imobil in proprietate
EUR	35%	65%	detin in proprietate imobil

Exceptii:

- Cetatean roman cu venituri din strainatate: LTV max. 75%
- Cetatean strain cu venituri din Romania: LTV max. 75%
- Achizitie de teren LTV max 50% - avans min 50%
- Achizitie de spatiu comercial LTV max. 60% - avans minim 40%